

S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, kaavaluonnos / S20 Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde, planutkast

15/10.02.03/2019

MAAJAOS § 13

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 11.2.2019

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Aino Kuusimäki,
aino.kuusimaki(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Alueelle on laadittu kaavoituksen tueksi viitesuunnitelma (Serum Arkkitehdit Oy). Työ laadittiin osana Sibbesborgin osayleiskaavatyötä havainnollistamaan, millaista asuinympäristöä kaava-alueella voisi tulevaisuudessa olla. Viitesuunnitelma on ensimmäinen päänavaus tulevan asuinalueen suunnitteluun.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.1.2019.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi. Tässä kaavahankkeessa kaavaluonnoksen muodostaa viitesuunnitelma ja kaavaselostus. Suunnitelma on aivan alustava ja kuvaa suunnittelun tavoitetasoa, ja se tulee kehittymään vuorovaikutuksen ja suunnittelun edetessä.

Kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat

Söderkullan kartanon suunnittelualue käsittää 16,3 hehtaarin kokoisen alueen Söderkullantien ja Sipoonjoen välissä. Kaava-alue sijaitsee Söderkullan taajama-alueen luoteisreunassa, alle 1 km päässä Söderkullan keskustasta. Pohjoisessa alue rajautuu Hansaksen pientaloasutukseen ja idässä Söderkullan kartanoon. Kaava-alue kuuluu osin valtakunnallisesti arvokkaaseen Sipoonjoen maisema-alueeseen. Kaava-alueen eteläpuolella virtaa merta kohti Sipoonjoki, joka on taimenkantansa vuoksi myös Natura 2000 -kohde. Asemakaava koskee osia kiinteistöistä 753-419-0004-1604, 753-419-0004-1270 sekä 753-895-0002-0011.

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021.

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden merellisen asuinalueen rakentamiselle. Tavoitteena on mahdollistaa pikkukaupunkimainen ja pientalovaltainen alue, jota reunustaa Söderkullantien reunassa kerrostalopainotteiset korttelit. Alue sijaitsee virkistykseen kannalta erinomaisella paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin.

Suunnittelualueeseen kuuluu n. kilometrin pituinen osuus Söderkullantietä, joka voidaan kaavan myötä muuttaa kaduksi. Toteutuessaan kaava-alue muodostaa pohjoisen sisäänkäynnin Söderkullan taajama-alueelle yhdessä Hansaksen alueen kanssa.

Kaava-alueelle suunnitellaan pientalovaltaista asuinaluetta, jota reunustaa Söderkullantien varressa kerrostalopainotteiset asuinkorttelit. Suunnitelma mahdollistaa alustavasti koteja 700—900 asukkaalle. Kerrostaloja on suunnitelmassa kymmenkunta ja omakotitontteja 50—80. Kaava-alue on lähes täysin Sipoon kunnan omistamaa maata.

Asemakaavaluonnos pitää sisällään suunnittelualueelle tehdyn viitesuunnitelman.

Viitesuunnitelma on Sipoon kunnan tilaama ja Serum Arkkitehtien vuonna 2015 laatima ja 2018 päivittämä. Suunnitelma on alustava hahmotelma alueen mahdollisesta tulevasta maankäytöstä. Asemakaavaluonnosta muokataan luonnosvaiheen palautteen, tehtävien selvitysten perusteella sekä suunnittelun tarkentuessa.

Suunnittelualue on Söderkullantieltä Sipoonjoelle viettävää jokilaaksoa, jonka länsiosassa alueen halkaisee Söderkullantien ali joelle virtaava puro, ja itäosassa sijaitsee metsäinen kukkula. Rinteen alapuolella on peltoa. Alue on osittain kaava-rajauksen sisälle kuuluvaa vanhaa navettaa ja siihen liittyvää kanalaa lukuun ottamatta rakentamatonta. Kaava-alueella on rikas historia, ja alueella on toiminut 1880-1950-luvuilla tiilitehdas sekä tiiliruukki. Alueella on hieno pulkkamäki, taimimymälä sekä matonpesupaikka.

Erytystä huomiota kaavasuunnittelussa kiinnitetään hulevesien hallintaan, herkkään ja arvokkaaseen maisemaan sekä etenkin vesille suuntautuvan virkistystoiminnan mahdollistamiseen. Kaava-alueella tunnetaan kaksi kohdetta, joilla on pilaantuneita maa-aineksia. Nämä tutkitaan kaavaehdotusvaiheessa, samoin kuin alueen rakennettavuus. Alueen luontoselvitys on valmistunut. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan vielä liikenneselvitys, hulevesiselvitys sekä historiallisen ajan tarkkuusinventointi.

Kaavaluonnosmateriaali

Alueen talotypologia on monipuolista, ja talomassat laskevat sekä korkeudeltaan että korkeusasemiltaan kohti jokea. Sisäiset viheralueet ovat paikallisia maiseman kohokohtia: alueen länsiosan halkaiseva puro sekä itäosan kalliokukkula. Söderkullantien varressa rakennukset ovat noin nelikerroksista kerrostalorakentamista ja jokea kohti rakennukset madaltuvat noin 1,5- ja 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi ja kytketyiksi pientaloiksi.

Sipoonjoki, peltoaukea ja rantaniitty muodostavat uuden asuinalueen keskeisen virkistysympäristön ja maisematilan, johon avautuu katujen suuntaisia näkymiä rakenteen sisäosista saakka. Korkeuserojen ansiosta Söderkullantieltä on näkymäyhteys laaksoon läntisimmän kokoojakadun risteyksestä. Puropainannetta kehitetään viihtyisänä vesiaiheena, ja rantaan on tarkoitus mahdollistaa venepaikkoja.

Söderkullantien varren rakennukset synnyttävät alueelle kaupunkimaisen luonteen ja suojaavat taaempaa pientaloasutusta liikenteen melulta. Pohjois-eteläsuuntainen puronuoma muodostaa hyvän paikan ”omarantaisille” townhouse-tyyppisille tai muunlaisille yhtiömuotoisille yhteenkytketyille pientaloille. Omatonttiset, suhteellisen kompaktit pientalot voidaan sijoittaa katujen reunoille muodostamaan tiivistä pikkukaupunkimaista katutilaa. Suurimmat pientalotontit sijaitsevat viitesuunnitelmassa Sipoonjoelle avautuvan peltoaukean laidassa. Ratkaisussa optimoidaan rakennettavan kadun määrää ja hahmotellaan maisemallisesti ja saavutettavuudeltaan loistavalle paikalle runsaasti erilaisia asuntoja vastaamaan Söderkullan tontti- ja asuntokysyntään.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan liitto

Museovirasto

Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Sibbo Hembygdsförening rf
Rosk'n Roll
Etelä-Suomen Energia/Keravan Energia Oy
Fingrid Oyj
Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
Sipoon Yrittäjät ry
Sipoon omakotiyhdistys ry
Sipoon rakennusperinne ry
Sipoon luonnonsuojelijat

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, jonka yhteydessä tai jälkeen he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Liitteet / Bilagor

Liite 1/13. § MAAJAOS: Viitesuunnitelma

Liite 2/13. § MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus liitteineen

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Söderkullan kartanon asuinalueen, kaava S20, asemakaavaluonnoksen nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Söderkulla gård bostadsområde, plan S20, i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 64

1410/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Niina Tiittanen,
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.2.2019. Hanke on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2018–2021 perusteella.

Ensimmäinen kaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.2.–27.3.2019. Luonnoksessa alueelle esitettiin suhteellisen tiivistä, pientalo- ja

kerrostalopainotteista rakentamista n. 700–900 uudelle asukkaalle. Suunnittelualueen laajuus oli tällöin n. 16 hehtaaria, josta valtaosa rakentamiselle osoitettua. Rakentamista oli osoitettu nyt päivitetyn kaavaluonnoksen alueen lisäksi mm. Sipoonjoen ranta-alueelle sekä Söderkullan kartanon läheisyyteen.

Luonnoksesta saapui yhteensä 11 lausuntoa ja 6 mielipidettä, jotka esitetään vastineraportissa (kaavaselostuksen liite 2). Eniten palautteissa esiintyneitä seikkoja olivat metsän, jokimaiseman ja peltoalueen säästäminen sekä kerrostalorakentamisen sopimattomuus alueelle. Kartanon läheisyyteen eikä kartanon ja Söderkullantien väliselle alueelle toivottu uutta rakentamista.

Luonnoksesta saatu palaute on alueelta tehtyjen selvitysten lisäksi otettu suunnittelun uudeksi lähtökohdaksi.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden pientaloalueen rakentamiselle. Tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltainen alue, joka koostuu 28 omakotitontista ja jota reunustaa Söderkullantien reunassa kaksi asuinpienalojen korttelia. Alue sijaitsee virkistykseen kannalta erinomaisella paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin. Alueen ja ympäristön kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ovat hienoja identiteettitekijöitä, mutta luovat myös edellytyksiä alueen suunnittelulle. Lisäksi meren läheisyys luo suunnittelualueelle merkittävää potentiaalia. Alueen lähiympäristössä on myös hienoja virkistyskohteita, joihin johtavat luontevat yhteydet otetaan kaavassa huomioon.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu päivitetty asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaavan uutena lähtökohtana toimii alueelta laaditut selvitykset sekä ensimmäisestä kaavaluonnoksesta saatu palaute. Selvitysten ja kaavapalautteen perusteella rakennettaviin alueisiin on tehty merkittäviä muutoksia, jotta arvokkaita alueita on voitu säästää. Niin rakentamisen määrää kuin suunnittelualueen kokoa on pienennetty, jotta kaava toteutuessaan soveltuu ympäristöönsä. Suunnittelualue on muuttunut pientalopainotteiseksi aiemmasta tiiviistä, pikkukaupunkimaisesta alueesta kerrostaloineen ja liiketiloineen.

Suunnitteluperiaatteena on luoda viihtyisä asuinalue. Tämä saavutetaan mm. sijoittamalla rakennuksen sivu kiinni katuun, jolloin kaikille tonteille muodostuu iso, vapaa piha-alue. Vaihtelevasti pihoja tai katualueita reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja.

Sipoonjoen ranta-alue jää ensimmäisestä kaavaluonnoksesta poiketen rakentamattomaksi.

Suunnittelualan laajuus on noin 13,2 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu suunnittelualueelle alustavasti 8133 k-m², joista 6077 k-m² AO-kortteihin ja 2056 k-m² AP-kortteihin. Alueella ei ole ennestään rakennuskantaa. Laajat, rakentamattomaksi jäävät virkistys- ja peltoalueet huomioiden aluetehokkuus on $e^a = 0,05$. Rakentamiselle osoitettua maapinta-alaa on noin 3 ha. Erilaisia viher- ja peltoalueita on noin 6,8 ha, eli yli puolet kaava-alueen pinta-alasta. Söderkullantietä muuttuu kaduksi n. 820 m matkalta yhteensä 2,6 ha. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 150–200 asukkaalle.

Asuinpientalojen korttelialueita on suunnittelualueella kaksi kappaletta, ja ne sijoittuvat Söderkullantien läheisyyteen. Ne muodostavat yhdessä pihajärjestelyiden kanssa tiivistä ja rajaavaa taajamaympäristöä kadun varteen. Erillispientalojen korttelialueilla asemakaava mahdollistaa yksiasuntoisten erillispientalojen rakentamisen. Kaavalla muodostetaan yhteensä 28 kappaletta pientalotontteja.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Sipoon Omakotiyhdistys ry
- Sibbo lokalavdelning av Nylands svenska producentförbund

Kunnan sisäisille viranomaisahoille järjestetään kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Söderkullan kartanon asemakaavan, kaava S20, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde, plan S20, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.